



# Propiedad: Pluralidad de sujetos

Comunidad de bienes y  
Propiedad Horizontal

# COMUNIDAD- COPROPIEDAD

- Comunidad, pluralidad de titulares o cotitularidad en el derecho.
- Comunidad es la pertenencia de uno o varios derechos a varias personas conjuntamente. Hay varios titulares de un derecho real o de crédito.
- Copropiedad: comunidad en la titularidad del derecho de propiedad. Comunidad es género y copropiedad es especie de comunidad.
- Dominio y condominio.

# Tipos de comunidad I

- **En función de diversos criterios:**
- Singular o universal: un derecho o un patrimonio.
- Convencional o incidental: voluntad de los comuneros o por un hecho extraño.
- Legal o en virtud de negocio.
- Ordinaria o forzosa: según lleve o no aparejada la facultad de exigir la división
- Romana, germánica o divisiva.: según la organización de la comunidad. Romana: Cada uno tiene una parte no concreta sino ideal, alícuota. Germánica o en mano común: La cosa es de todos sin cuotas. Pro diviso: La cosa es de todos, repartiéndose entre ellos el conjunto de las facultades de la misma.

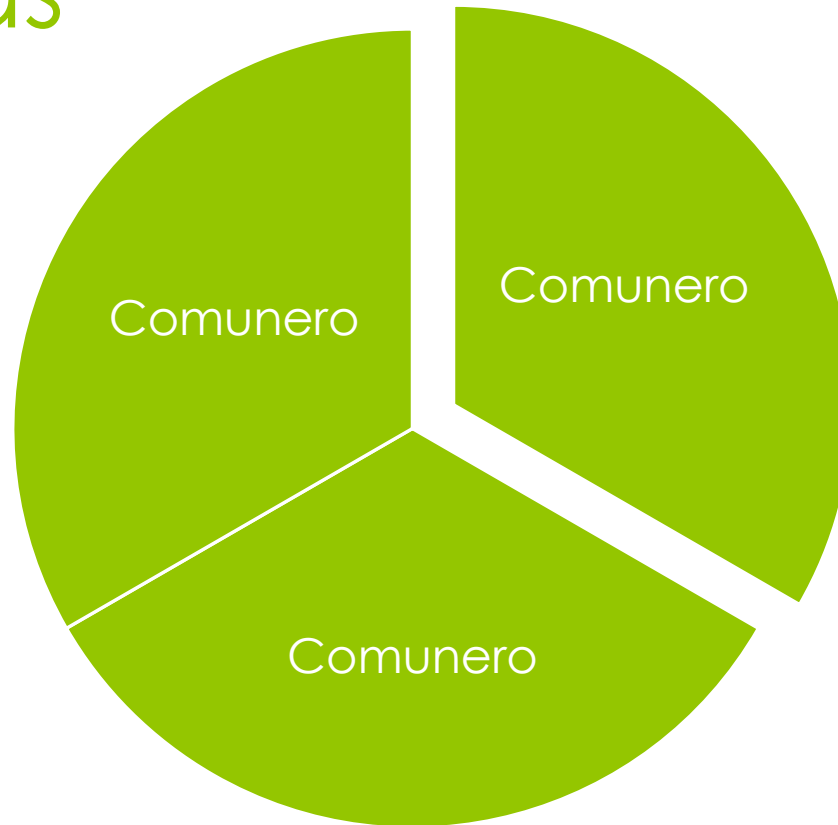
# Tipos de comunidad II

- **Por cuotas, pro indiviso, romana:** origen en Derecho romano, base individualista. Los comuneros tienen cuotas indivisas, ideales intelectuales, no concretas, alícuotas. Se puede disponer de la cuota ideal y exigir división de la comunidad mediante acción. Regulada en el CC en líneas generales.
- **Germánica, colectiva, en mano común, también pro indiviso:** origen en Derecho germánico, concepción colectivista. Sin cuotas, ni división ideal. No es posible disponer del derecho ni ejercitar la acción de división.
- **Pro diviso, impropia:** poder pleno de todos, con división interna de las facultades del dominio.

Comunidad germánica o en mano común

Comunidad  
Germánica:  
3  
comuneros

# Comunidad romana o por cuotas



# Regulación

- Art. 392 y ss del CC: 1. Pacto o contrato. 2. Disposiciones especiales de la figura – PH o S. gananciales-. 3. Prescripciones de comunidad de bienes.
- Derecho Navarro establece orden de fuentes similar: Ley 371.
- Derecho catalán: art. 551 y ss.

# Distinción con figuras afines

- Comunidad y sociedad:
  - Origen: convencional o voluntario de la sociedad, no siempre en la comunidad.
  - Fin u objeto. Sociedad: puesta en común de bienes con ánimo de lucro, fin de ganancia, dinamismo; Comunidad: tener en común y conservar y aprovechar la cosa, estática.
  - Personalidad jurídica de la sociedad.
- Comunidad y medianería.



# Comunidad germánica

- No se regula en general en nuestro ordenamiento.
- Existen supuestos que pueden considerarse germánicas: sociedad de gananciales, comunidad hereditaria, asociaciones sin personalidad, aprovechamientos comunales, montes vecinales en mano común, agrupaciones forales: compañía familiar gallega, comunidad legal continuada aragonesa.

# Comunidad pro diviso

- ◉ Comunidad.
- ◉ División doctrinal: Una opinión favorable a entender que son facultades divididas. Otra opinión considera que es un concurso o yuxtaposición de derechos de propiedad distintos sobre una misma cosa.

# Comunidad por cuotas I

- Copropiedad o condominio: comunidad sobre el derecho de dominio, pertenencia de cosa o derecho pro indiviso a varias personas. Regulación en el CC, 392 a 406.
- Caracteres:
  - Pluralidad de sujetos.
  - Unidad de objeto, indivisión.
  - Atribución de cuotas ideales
- Naturaleza jurídica: No es pacífica, según se conceda más importancia al derecho de propiedad como tal, o a la división en cuotas.
- Principios rectores: autonomía privada, proporcionalidad, democracia, libertad.

# Comunidad por cuotas II

- Contenido: Derechos de los comuneros, administración y extinción de la comunidad.
- Derechos de los comuneros.
- 1. Derechos sobre la cosa común:
  - A. Uso de la cosa: 394 - límites (norma dispositiva)-, 399 –cesión de uso-.
  - B. Disfrute y conservación de la cosa: Beneficios, 393, y gastos 393 (¿norma dispositiva?).
  - Cuotas: participación de cada condueño. Representa: su derecho, su participación en beneficios y cargas y la parte material en la división. Hay una presunción de igualdad, no se ven alteradas por gastos o mejoras, y pueden ser fijas o modificarse.
  - C. Administración de la cosa común. 398: regla general: mayoría de participaciones o intereses (norma imperativa el 398.2), en defecto el juez. Alteraciones en la administración precisan unanimidad.
  - D. Defensa en juicio. Cualquier condueño puede reivindicar o ejercitar acción negatoria o interdictos. Legitimación activa por cualquier partícipe aprovecha a todos salvo oposición y no perjudica, y pasiva necesaria.
  - E. Alteración de la cosa común: 397. Administración: mayoría, disposición: unanimidad. Actos materiales depende del tipo de alteración.
  - F. División: 400. En cualquier momento puede pedirla uno de los copropietarios.

# Comunidad por cuotas III

- 2. Derechos sobre su cuota: 399: plena propiedad, posibilidad de enajenación, cesión o hipoteca de su parte, o sustitución por otro con límites: derechos personales, porción adjudicada en la división, servidumbres, derechos de retracto.
- 3. Derechos sobre la cuota de los demás: retracto
- Administración de la comunidad: visto.
- Extinción de la comunidad. Causas:
  1. Pérdida del derecho por renuncia.
  2. Prescripción o extinción de la cosa.
  3. Consolidación y división de la cosa común.

# Comunidad por cuotas IV

División de la cosa común, art. 400 a 406:

A. Caracteres: imprescriptible, irrenunciable, acto de propietario frente a los demás, 400.

B. Limitaciones: genéricas: buena fe y abuso de derecho; específicas: pactos de indivisión –400-, acto unilateral, cosa indivisible por esencia –404- o por resultar inservible para el uso –401-.

C. Transformación en PH, 402.1.

D. Modo de efectuar la división: material o económica. Los modos son: común acuerdo, árbitros, judicial –402-.

E. Efectos: Sobre los condueños, sobre los bienes y derechos en común, sobre terceros.

# PROPIEDAD HORIZONTAL.

## Cuestiones problemáticas.

- Concepto: propiedad especial sobre edificios divididos en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente que atribuye al titular un derecho singular y exclusivo sobre el piso y un derecho de copropiedad sobre elementos comunes. CC 396.1. Los comunes pueden ser por naturaleza o destino.
- Naturaleza jurídica: comunidad, propiedad individual, fórmula mixta.
- Estatutos: alcance y contenido .
- Nuevas cuestiones: toma de decisiones, urbanizaciones, ejecución rápida de deudas, alquiler y eficiencia energética, discapacidad.

# Fuentes jurídicas.

- Evolución normativa: CC, modificado en 1939, 1946, LPH 1960 modificada en 1990, 1999, 2000, 2003, 2009, 2011 y 2013.
- Fuentes jurídicas: autonomía de la voluntad (Estatutos y Reglamentos de régimen interior), LPH, CC.
  - Autonomía de voluntad, 1255: estatutos (no necesarios) y ordenanzas o normas de régimen interno.
  - Disposiciones especiales: 396 cc y LPH (imperativa).
  - Supletoriamente: CC sobre propiedad y comunidad.



# Fuentes jurídicas bis

- ◉ Estatutos: art. 5 LPH.
- ◉ Reglamentos de régimen interior: art. 6 LPH.

# Constitución de la PH

- Modos de adquisición:
  - División de inmueble: 401.2 CC.
  - Enajenación de inmueble mediante venta por pisos.
  - Constitución inicial de la propiedad por pisos previa a la construcción del inmueble.
- Título constitutivo:
  - Negocio dispositivo: art. 2 LPH.
  - Documento: constatación escrita de los supuestos de hecho en que se fundamenta el régimen. Necesario para la constitución del régimen salvo art. 2 LPH. No forma ni inscripción necesaria en Registro. La Ley se refiere a él como otorgado en escritura pública.
  - Requisitos: art. 5 LPH: otorgamiento, forma, contenido, modificación.
  - Problemas: otorgamiento o modificación de título por promotor tras venta de pisos en documento privado sin transmisión de la propiedad. Sólo podrá reclamarse el incumplimiento de la CV según jurisprudencia .

# Partes privativas. Elementos comunes. Cuotas.

- Partes privativas: art. 396 CC y 3.a. LPH.
- Elementos comunes: nuevo art. 396 CC (enumeración no exhaustiva) y 3.b LPH. Disposición conjunta con parte privativa.
- Cuotas: participación en el valor total del inmueble y en los elementos comunes. Fijación: art. 5.2 LPH: superficie útil, situación y uso racional de servicios comunes.
- Funciones de la cuota:
  - 1. Determina contribución a cargas. 9.14e y f.
  - 2. Establece participación en beneficios. 3 in fine
  - 3. Conformar mayorías exigidas para acuerdos. 17
  - 4. Explicita el quantum de responsabilidad por deudas. 22.1

# Derechos y obligaciones sobre elementos comunes.

- Estatutos y normas de régimen interior, y título constitutivo.
- Derechos:
  - Uso: 396.2 y 394 CC.
  - Beneficios: 3.b LPH

# Derechos y obligaciones sobre elementos comunes

- Obligaciones: LPH
  - respetar instalaciones 9.1. a.
  - Contribuir gastos: 9.1.e y f. Estatutos pueden contener cláusulas de exención de pago por no utilización (admitidas por jurisprudencia salvo que se produzcan con abuso de derecho).
  - Diligencia debida en el uso: 9.1.b y g.
  - Consentir reparaciones y dejar pasar: 9.1. C y d.
  - Comunicar reparaciones urgentes: 7.1.
  - Innovaciones y mejoras ordinarias: 10.
  - Innovaciones estructurales: antes 12; actual 10 y 17.

# Derechos y obligaciones sobre pisos

- Propiedad exclusiva y derecho de hipoteca: art. 8 y 107. 11 LH
- Límites a la propiedad: LPH
  - Indisponibilidad separada: art. 3. Indivisible art. 4.
  - Modificaciones. 7.1.
  - Actividades prohibidas. 70.2.
  - Dividir y aumentar piso. Antes 8 (derogado), actual 10. 10.1d y e); obligatorio sin acuerdo Junta; 10.3b) con autorización administrativa acuerdo Junta 3/5 cuotas propietarios. y 17.6.
  - Mantener en buen estado. 9.1.b.
  - Consentir reparaciones. 9.1.c.
  - Permitir entrada. 9.1.d.
  - Contribuir a gastos.

# Gastos.

- Privativos.
- Generales: pago según título o por unanimidad o en defecto en función de la cuota: art. 3, 5.3 y 9.1. LPH.
- Reglas sobre gastos en art. 9, 10, 11 y 12 LPH, extensas desde 1999, en 2013 actual 9, 10, 17.
- Créditos de la comunidad son preferentes: 1923 CC, remisión 9.1e).
- Reglas especiales en transmisión: 9.e LPH

# Administración

- Reglas en art. 13 y ss LPH: más claros y amplios.
- Comunidad con menos de 4 propietarios o más. Con menos art. 3 LPH remite a 398 CC. Con más se aplica el régimen ordinario de PH, art. 13 a 20.
- No es persona jurídica.
- Órganos: Asamblea o Junta de propietarios art. 14 a 17; Presidente (vicepresidente) art. 13 –propietarios, obligatorio, representante orgánico de la comunidad-, Secretario, art. 19 y Administrador, art. 20.
- Cambio de doctrina jurisprudencial en representación presidente, favorable a la autorización previa en Junta para el ejercicio de acciones en defensa de la comunidad.
- Acuerdos: art. 17 y 18.



# Administración bis

- Acuerdos válidos: obligan a todos. Art. 17.9. Acuerdos ejecutivos desde el cierre del acta, salvo que se prevea lo contrario, art. 19.3.
- Voto presunto: art. 17.8.
- Libro de actas: art. 19. refleja acuerdos.
- En decisiones de aprovechamiento y repercusión común: Votos favorables: presentes a favor, y ausentes que no discrepan en máx de 30 días.
- Discrepancia sobre obras: junta, arbitraje o dictámen técnico. Art. 17.10
- Pago de derramas: propietario en el momento de exigibilidad: at. 17.11.

# Acuerdos: art. 17 LPH

- Acuerdos:
- 1. Telecomunicaciones y suministros de energía.  
1/3
- 2. Barreras arquitectónicas. Mayoría –aún cuando el importe sea superior a 12 meses-
- 3. Servicios comunes variados de interés general:  
3/5
- 4. Innovaciones, instalaciones, servicios y mejoras no requeridos para conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad: con 3/5 y coste de más de 3 meses: no obligan.

# Acuerdos: art. 17 LHP

- Para hacer inservible parte del edificio: consentimiento expreso propietario afectado.
- 5. Recarga vehículos eléctricos: comunicación previa, coste individual.
- 6. Acuerdos no regulados expresamente que modifiquen título constitutivo: unanimidad
- 7. Resto de acuerdos: mayoría de cuotas o asistentes en segunda convocatoria.

# Impugnación de acuerdos

- Art. 18 LPH.
- En juicio ordinario
- no suspende la ejecución del mismo.
- Acuerdos contra Ley o estatutos, gravemente lesivos para la comunidad o con grave perjuicio para un propietario.
- Legitimado activo: propietario no moroso con voto en contra o ausente, o privado de voto.
- Legitimado pasivo: presidente de la comunidad

# Responsabilidad frente a terceros

- Art. 22 LPH
- La comunidad de propietarios responde con sus fondos y créditos a su favor frente a terceros.
- Los propietarios tienen responsabilidad subsidiaria y mancomunada por la cuota que les corresponde.
- El propietario puede oponerse a la ejecución de su responsabilidad si está al corriente de pago.

# Extinción PH

- Reglas generales de extinción de la propiedad.
- Reglas del art. 23 LPH:
  - 1. Destrucción del edificio.
  - 2. Conversión en propiedad o copropiedad ordinaria.

# Complejos inmobiliarios o urbanizaciones

- Art. 24 LPH.
- 2 fórmulas: comunidad de propietarios en régimen de PH o agrupación de comunidades.
- Otra cuestión: disposición transitoria segunda, ausencia de tanteo y retracto para los propietarios en régimen de PH.